

Architecture et Développement Immobilier scs

Stéphane Gutkin - Neupré 33 à 4831 Bilstain - 0479 32 35 99 - sg@pissart.be

Ce cahier des charges était destiné dans le cas d'une vente sous Loi Breyne (l'acheteur paie des acomptes selon l'évolution des travaux) ce qui ne sera finalement pas le cas.

Les éléments techniques (matériaux, systèmes, performance...) de ce descriptif sont d'application mais pas les éléments administratifs tel que les réceptions ou les éléments financiers.

En effet , il n'y a pas de lien contractuel (compromis de vente) ou d'acompte à verser pendant l'évolution des travaux. L'acheteur sera propriétaire du bien à la passation de l'acte de vente et du paiement du bien à la fin des travaux.

Projets de deux immeubles de 8 appartements (16 au total) sur les communes de Baelen et de Limbourg

Cahier des charges relatif à l'immeuble « BaLi » sis Rue des Forges 115 à 4837 Baeleln

Version 200223



Table des matières

PRÉSENTATION DU PROJET.....	4
Caractéristiques du projet.....	4
Description générale.....	4
Situation.....	4
Composition du projet.....	4
Composition de l'immeuble B.....	4
Caractéristiques des appartements.....	5
Atouts principaux (compris dans le prix par appartement) :.....	5
Conditions financières.....	5
Conditions financières - sécurité.....	5
Ce que comprend le prix.....	5
Développement & commercialisation.....	6
Architecture et Développement Immobilier SCS - Stéphane Gutkin et Stéphanie Nyssen.....	6
Herimmo.....	6
Jean-Luc et François Angenot.....	6
Fresim sa.....	6
Etudes.....	6
Pissart, architecture et environnement sa.....	6
B.v.w. Bureau d'etudes en stabilité sprl.....	6
3DB sprl.....	6
Hoffmann et Dupont SPRL.....	6
Entrepreneurs.....	7
MMTT sprl.....	7
Construction Heins Frères sprl.....	7
Delhez Systèmes sa.....	7
Stéphane Robert sprl.....	7
Jean-Marie Straeten sa.....	7
Beckers Joel.....	7
VDS Conception sprl.....	7
Grilli Michel Carrelage sprl.....	7
Plafonnaerts sprl.....	7
DAMS Menuiserie SPRL.....	7
A déterminer.....	7
Raccordements.....	7
Swde.....	7
Ores.....	7
Resa gaz.....	7
CLAUSES ADMINISTRATIVES.....	8
Généralités.....	8
Etudes.....	8
Performance énergétique du bâtiment - certificat peb.....	8
Test blower door.....	8
Stabilité.....	8
Parties communes et parties privatives.....	8
Parties communes.....	8
Parties privatives.....	8
Modifications.....	9
Modifications par le développeur.....	9
Modifications par l'acquéreur.....	9
Surfaces, limites et tolérances.....	9
Cotation.....	9
Fissures.....	10
Séchage de l'appartement et ventilation.....	10
Remarque.....	10
Tolérances.....	10
Réceptions.....	10
Réception provisoire.....	10
Réception définitive.....	11
Assurances et frais divers.....	11
Sont à charge du MO :.....	11
Sont à charge des acquéreurs :.....	11

Sont à charge des copropriétaires :	11
Obligations des acquéreurs :	11
Divers.....	12
REMARQUES.....	13
Raccordements.....	13
Parties privatives.....	13
Partie communes.....	13
CLAUSES TECHNIQUES DES PARTIES COMMUNES.....	14
Gros-oeuvre.....	14
Toiture.....	14
Menuiserie extérieure.....	14
Porte de garage.....	14
Chauffage & sanitaire.....	14
Électricité.....	14
Ventilation.....	14
Ascenseur.....	15
Revêtements des murs et plafonds.....	15
Revêtements de sol.....	15
Menuiseries intérieures.....	15
Espaces extérieurs.....	15
Divers.....	15
CLAUSES TECHNIQUES DES PARTIES PRIVATIVES.....	16
Gros-oeuvre.....	16
Chauffage.....	16
Sanitaire.....	16
Électricité.....	16
Composition.....	17
Ventilation mécanique double-flux à récupération d'énergie de type D.....	18
Revêtements de murs et de plafond.....	18
Plafonnage.....	18
Peintures.....	18
Maçonneries brutes.....	18
Tablettes de fenêtres.....	18
Faiënce murales.....	18
Revêtements de sol.....	18
Appartement.....	18
Isolation acoustique.....	19
Cavettes.....	19
Menuiseries intérieures – portes.....	19
Menuiserie intérieure.....	19
Cuisine.....	19
Divers.....	19
Espaces extérieurs.....	20
Les balcons et terrasses.....	20

PRÉSENTATION DU PROJET

Caractéristiques du projet

Description générale

Le projet vise la construction d'immeubles qualitatifs au niveau :

- technique
- fonctionnel (muni de garages, de caves, d'ascenseurs, d'espaces extérieurs).
- Énergétique (classe énergétique A)

Une attention particulière a été portée à :

- l'utilisation de matériaux de qualité
- la conception d'une allure intemporelle et d'un "look" inhabituel
- l'organisation d'une fonctionnalité maximale des espaces de logement
 - un grand espace de séjour rectangulaire
 - des couloirs réduits
- la diminution des frais de chauffage et d'entretien grâce à :
 - l'utilisation de matériaux solides et faciles d'entretien
 - une faible proportion d'espaces communs à entretenir (couloirs et jardins réduits)
 - un bâtiment très bien isolé et ventilé.
 - des installations techniques énergétiquement économes (éclairage led, ascenseur économique, éclairage sur minuterie, chaudière à condensation...)
- la conformité aux règles de sécurité en vigueur et aux normes anti-incendie.
- la rentabilité des investissements des acheteurs.

Situation

- A 600 m du centre de Dolhain, ses services (commerces, banque, pharmacie,...) et son marché hebdomadaire.
- A 1500 m du centre historique de Limbourg
- A 1900 m du centre de Baelen.
- Transport en commun - Arrêt de bus à 100m
- Transport en commun - Arrêt de trains à 2000m (Dolhain)
- A 10 minutes de l'entrée d'autoroute 37 bis à Elsaute
- A 5 minutes de l'entrée d'autoroute 37 ter à Baelen

Composition du projet

Le projet complet comporte 2 immeubles de composition similaires

- Immeuble A
 - 8 appartements
 - Rue des Ecoles 182 à limbourg
- Immeuble B
 - 8 appartements
 - Rue des Forges 115 à 4837 baelen
 - Destiné à la vente.

Servitude

- Un chemin est créé sur le pignon gauche en partie sur la parcelle de l'immeuble B et sur la parcelle de la maison voisine. Ce chemin donnera également accès, en servitude, au jardins de la maison voisine et au jardin de l'immeuble A.

Parcellaire

- L'immeuble a est établi sur les parcelles C434 t3, C434 x3 et C434 w3 (la parcelle C434 t3 sera divisée).
- L'immeuble b est établi sur les parcelles C434 n4 et en partie sur la parcelle C434 t3.

Composition de l'immeuble B

L'immeuble b compte 4 niveaux :

- Le niveau 0 (rez-de-chaussée voirie) est réservée au hall d'entrée, au couloir, aux caves (8), au garage (8 emplacements de parking) et aux locaux techniques
- Le niveau 1 (rez-de-chaussée jardin) comporte 3 appartements dont :
 - B1 - appartement de 3 chambres traversant avec un balcon à l'avant et une terrasse à l'arrière
 - B2 - appartement de 2 chambres avec un balcon à l'avant
 - B3 - appartement de 2 chambres traversant avec un balcon à l'avant et une terrasse à l'arrière

- Le niveau 2 comporte 3 appartements dont :
 - B4 - appartement de 3 chambres traversant avec un balcon à l'avant.
 - B5 - appartement de 2 chambres avec un balcon à l'avant
 - B6 - appartement de 2 chambres traversant avec un balcon à l'avant.
- Le niveau 3 comporte 2 appartements type « penthouse » dont :
 - B7 - appartement de 3 chambres traversant avec une terrasse à l'avant. Séjour largement vitré car parallèle à la façade.
 - B8 - appartement de 3 chambres traversant avec une terrasse à l'avant . Séjour largement vitré car parallèle à la façade.

Caractéristiques des appartements

Les appartements sont livrés clé sur porte tels que figurés sur les plans annexés.

Atouts principaux (compris dans le prix par appartement) :

- Un emplacement de parking dans la garage avec accès direct à l'ascenseur
- Une cave
- Un espace extérieur en balcon et/ou une terrasse. Les balcons sont en béton architectonique.
- Grand espace de séjour avec une grande baie de fenêtre coulissante.
- Ascenseur
- Installation individuelle d'un chauffage central au gaz avec chaudière à haut rendement à condensation
- Ventilation système D à récupération d'énergie
- Vidéophonie
- Sdb équipée avec une grande douche ouverte et une baignoire en plus pour certains appartements.
- Wc suspendu séparé.
- Châssis pvc double-vitrages
- Porte de garage sectionnelle avec commande individuelle par télécommande
- Porte d'entrée à verrouillage électrique avec accès par clavier codeur
- Façades en briques de parement collées
- Balcon en béton architectonique
- Compteur électrique bi-horaire
- Carrelage de tous les sols (y compris les chambres).
- Faïence murale dans la douche, autour de l'évier et de la baignoire et sur le caisson du wc suspendu.
- Accessibilité en façade avant pour faciliter les déménagements.
- Isolation acoustique de grande qualité (double-mur entre les appartements et chapes flottante sur isolation acoustique)

Conditions financières

Conditions financières - sécurité

- Vente du terrain sous droits d'enregistrement (12,5%) et des constructions sous régime tva (21%)
- Vous payez la totalité en une fois à la passation de l'acte à la fin des travaux. Vous n'avez donc pas besoin de verser d'acompte pendant le chantier.
- La responsabilité légale de 10 ans est d'application.

Ce que comprend le prix

Les prix « de vente » comprennent :

- La description des biens (appartement, parking, cavette) selon le cahier des charges.
- L'acquisition des terrain et la participation convenue pour les lieux communs du bâtiment :
 - le montant du terrain appartement à M. Gutkin et Mme Nyssen.
 - le montant du terrain appartenant à M. Meesen
- Les honoraires relatifs aux études : architecte, ingénieur en stabilité, coordinateur santé et sécurité, responsable peb, opérateur des tests blower door, géomètre.
- Les frais pour la consultation de la zone de secours Vesdre-Hoegne (pompiers)
- Les frais pour l'enfouissement dans le trottoir des réseaux aériens devant l'ensemble du projet. Les deux poteaux seront supprimés et un nouvel éclairage Led publique sera placé sur l'immeuble.
- Les frais de raccordement aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité à l'exception des abonnements d'un montant forfaitaire de 3.500 euros.
- L'assurance tout risque chantier
- Le procès-verbal de mesurage du terrain
- Le plan de l'acte de base définissant les millièmes.

N'est pas compris dans le prix, notamment:

- Les honoraires du notaire pour la vente

- Les honoraires du notaire pour la réalisation de l'acte de base
- Les droits obligatoires d'enregistrement de 12,5 % pour :
 - le montant du terrain appartenant à M. Gutkin et Mme Nyssen.
 - le montant du terrain appartenant à M. Meesen
- La tva due sur le bâtiment (vente sous régime tva),
- Tout ce qui n'est pas décrit dans le cahier des charges n'est pas compris tel que les peintures privatives, le mobilier de cuisine, les luminaires privatifs, les placards, les frais d'ouverture des compteurs, le nettoyage en fin de chantier...

Développement & commercialisation

Architecture et Développement Immobilier SCS - Stéphane Gutkin et Stéphanie Nyssen

Maître d'ouvrage (MO)

- Rue Neupré 33 à 4831 Bilstain
- Contact : Stéphane Gutkin - 0479 32 35 99 - sg@pissart.be

Herimmo

Agent immobilier agréé IPI pour l'immeuble B

- Rue Wilson, 2 - 4830 Limbourg
- Contact : Mickael Hercot – 0494 86 24 60 - info@herimmo.be

Jean-Luc et François Angenot

Notaire

- Rue Xhonneux 32 à 4840 Welkenraedt
- Contact : François Angenot – 087 88 06 77
- La vente des biens privatifs constituant cet ensemble, ainsi que l'élaboration des documents juridiques et contractuels (compromis de vente et acte de base) seront réalisés par cet intervenant.
- ~~Le cahier des charges ainsi que le(s) plan(s) de vente seront approuvés par l'acquéreur, en annexe au compromis de vente.~~

Fresim sa

Syndic agréé IPI pour l'immeuble B

- Rue Saint Jean 41 à 4840 Welkenraedt
- Contact : Thierry Reip - 0475 81 96 57 - www.immobilier.fresim.be

Etudes

Pissart, architecture et environnement sa

Architecte, Coordination santé-sécurité projet & réalisation, Conseil en performance énergétique du bâtiment

- Rue de la métal 6 à 4870 Trooz
- Contact : Stéphane Gutkin - 0479 32 35 99 - sg@pissart.be

B.v.w. Bureau d'études en stabilité sprl

Stabilité

- Rue haute-voie 6 à 4690 Wonck
- Contact : Willy Vygen

3DB sprl

Bureau de Géomètre-Expert

- Rue Gué d'Amont 2 à 4130 Esneux
- Contact : Denis Bellefontaine - 0497 88 66 99 - bellefontaine.denis@gmail.com

Hoffmann et Dupont SPRL

Test Blower door

- Chemin de la Bouvière 9 à 4960 Malmedy

Entrepreneurs

MMTT sprl

Démolition

- Pingeren 8 à 4837 Baelen

Construction Heins Frères sprl

Gros-oeuvre

- Au Pairon 29 à 4831 Bilstain

Delhez Systèmes sa

Charpente, isolation et couverture

- Chemin de Xhenorie 3 à 4890 Thimister (Z.I. Les Plénesses)

Stéphane Robert sprl

Châssis

- Rue Slar 124 à 4801 Verviers (Z.I. de Stembert)

Jean-Marie Straeten sa

Chauffage & sanitaire

- Rue Houlteau 77, 4650 Chaineux (Herve)

Beckers Joel

Electricite

- Verte Voie 44 à 4890 Thimister

VDS Conception sprl

Ventilation

- Rue Saint-Roch 7 à 4850 Montzen

Grilli Michel Carrelage sprl

Carrelages , isolation thermique et acoustique des sols

- Rue aux Laines 59, 4800 Verviers

Plafonnaerts sprl

Plafonnage

- Sur le Tombeux 33 à 4821 Andrimont

DAMS Menuiserie SPRL

Menuiserie

- Rue Abot 16 à 4890 Thimister-Clermont (Z.I. Les Plénesses)

A déterminer

Peinture

- Adresse

Raccordements

Swde

- Rue de la Concorde 41 à 4800 Verviers

Ores

- Rue Jeanch 6 à 4800 Lambermont

Resa gaz

- Rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

CLAUSES ADMINISTRATIVES

Généralités

Le but du présent descriptif est de décrire l'exécution et la finition du bien vendu et de l'immeuble dans lequel il se trouve. Il forme un ensemble avec le contrat de vente de construction ainsi qu'avec les plans de construction annexés à l'acte de vente. Il est cependant réservé au constructeur le droit de modifier les plans en vue d'une amélioration des conditions d'exécution ou d'approvisionnement ou d'une nécessité imposée par les autorités communales.

Les détails, tels que teintes et formes des façades, balcons, terrasses et autres agencements des représentations graphiques des plans commerciaux ou des vues 3D, ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne sont pas contractuels.

Tous les appareils ou meubles (par ex : armoires, cuisines, etc.) éventuellement indiqués dans les plans ne sont représentés qu'à titre indicatif et ne sont pas compris dans les prix sauf ceux figurant explicitement dans la présente notice descriptive.

Etudes

Performance énergétique du bâtiment - certificat peb

Les appartements répondent à la norme sur la performance énergétique en vigueur lors du permis d'urbanisme.

Une étude indépendante déterminera le niveau de consommation (la valeur e) des logements. Cette valeur reflète l'efficacité énergétique des logements. Celle-ci dépend aussi bien de la conception, des techniques utilisées que des installations dans le bâtiment.

L'isolation thermique de l'immeuble a été étudiée afin qu'il réponde aux exigences de la Région Wallonne pour les bâtiments résidentiels neufs soit : $k \leq 35$; $ew \leq 65$; $espec \leq 115$

Les valeurs d'isolation ainsi que les installations techniques sont très performantes :

- Classe : l'ensemble des appartements sont dans la classe énergétique A.
- Niveau d'isolation thermique : $k \leq 25$ (niveau d'isolation thermique globale) est un indicateur de la performance énergétique de l'enveloppe du volume protégé ;
- ew compris entre ± 50 à 60 est le rapport entre la consommation annuelle d'énergie primaire de l'unité et une consommation annuelle d'énergie primaire de référence, multiplié par 100 ;
- $espec$ compris entre ± 70 et 90 kwh/m^2 an est la consommation spécifique en énergie primaire, en kwh/m^2 an.

Test blower door

Le bâtiment sera soumis à un test d'étanchéité à l'air « blower door » qui vérifiera la qualité de l'étanchéité à l'air du bâtiment.

Stabilité

Les études nécessaires sont confiées à un bureau d'études en stabilité qui étudie chaque fonction porteuse du bâtiment (des fondations jusqu'au toit) et qui détermine les travaux qui en découlent. Ces études répondent aux normes en vigueur.

Parties communes et parties privatives

L'immeuble est composé de deux parties, à savoir les parties communes et les parties privatives.

Parties communes

Elles sont à usage collectif et appartiennent nécessairement à tous les copropriétaires pour une fonction indivise et sont délimitées des parties privatives suivant les plans de construction.

Avant ou durant les travaux de construction, seul le MO pourra apporter des changements aux parties communes, s'il le juge nécessaire.

Aussi, les piliers, poutres, gaines et cheminées à l'intérieur des parties privatives (appartements, caves, ... etc) sont à considérer comme parties communes et pourront subir des modifications (dimensions, emplacement, ... etc) suivant les impératifs et nécessités découlant des études statiques et techniques à réaliser. Ces modifications éventuelles ne peuvent donner lieu à réclamation de la part de l'acquéreur.

Parties privatives

L'acte notarié définira les parties privatives et les millièmes que la partie acquéreuse recevra dans les parties communes plus amplement spécifiées dans le règlement de copropriété.

Les parties privatives seront la propriété exclusive des propriétaires du sol qui auront la possibilité, avec l'accord écrit du MO, de modifier éventuellement les parois intérieures mais dans la mesure où cela n'affecte en rien la conception

portante, ni les gaines, ni les cheminées. Les coûts relatifs aux études de modification à réaliser par l'architecte ou par l'Ingénieur, tout comme les frais supplémentaires des entreprises concernées résultant des modifications demandées sont entièrement à la charge du propriétaire du lot privatif.

Modifications

Modifications par le développeur

De manière générale, le MO se réserve le droit d'apporter aux plans, au cahier des charges, aux détails d'exécution, les modifications qu'il juge nécessaires et/ou utiles pour toutes raisons esthétiques, techniques (y compris techniques spéciales), administratives, légales, commerciales ou réglementaires sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir de quelque droit ou indemnité que ce soit.

Les matériaux décrits dans le présent cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délai, de fabrication, d'approvisionnement, de sécurité, ...

Le MO se réserve également la possibilité de regrouper deux appartements ou de les modifier. Au cas où des raisons commerciales ou techniques imposeraient un aménagement plus fonctionnel ou plus approprié d'un appartement non encore vendu, le MO se réserve le droit de procéder aux modifications nécessaires ceci sans l'accord préalable des autres acquéreurs et sans engagement quant à la destination qui serait réservée ultérieurement à l'appartement réaménagé, mais sous condition que la conception générale de l'ouvrage ne soit pas affectée par ces modifications.

Les changements seront communiqués dans la mesure du possible. Il ne pourra résulter de ces modifications ni plus-value, ni moins-value pour les autres copropriétaires.

Par rapport à la structure :

Si pour des raisons techniques, le MO était amené ultérieurement à poser l'une ou l'autre pièce de renfort (poteau, élément porteur, ...), non prévue aux plans actuels, cette mise en place devra être acceptée par l'acquéreur sans droit à une quelconque indemnité ou compensation. Toute adaptation pourra être exécutée sans l'accord de l'acquéreur, l'étude de stabilité faisant foi.

Par rapport aux équipements :

Pour des raisons propres à la conception technique des installations de l'ensemble de l'immeuble, des éléments de stabilité, des conduits à desserte commune ou privative peuvent traverser des locaux à usage privé tels que caves, parking, etc ... aussi bien que des locaux communs (locaux techniques, couloirs, cage d'escaliers, hall etc...). La hauteur sous ces équipements ou l'espace disponible peuvent s'en trouver ponctuellement quelque peu réduits. Aucun droit à une quelconque indemnité ou compensation n'en sera due.

Evolution de la législation

Les installations techniques se basent sur la législation et règlements en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation de construire. Au cas où ces législations et/ou règlements changeaient avant la réception/remise des clés et que le MO serait contraint d'adapter les installations visées par ces nouveaux règlements et/ou prescriptions, l'Acquéreur devrait en supporter les frais complémentaires éventuels. Cela vaut autant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Modifications par l'acquéreur

Des modifications peuvent être réalisées par l'acquéreur pour autant que cela ne compromette pas l'avancement du chantier et que le MO marque son accord sur les modifications souhaitées.

L'ensemble des parachèvements prévus au cahier des charges seront réalisés dans le cadre de la présente entreprise. Si l'acquéreur renonce pour quelque raison que ce soit à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le promoteur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué à définir.

La responsabilité du MO ne peut être engagée pour le délai d'achèvement suite à des travaux supplémentaires non prévus dans ce cahier de charges.

Seuls les engagements écrits et signés sont valides.

Surfaces, limites et tolérances

Cotation

Les cotes et mesures inscrites dans les plans sont des cotes de maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3 % entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement.

Surfaces brutes

Les surfaces brutes des appartements ont été calculées de la manière suivante :

- La surface d'un appartement, ou de tout autre local intérieur, est mesurée depuis l'extérieur du mur porteur de

façade (parachèvement compris) et jusqu'à la moitié des maçonneries mitoyennes, entre appartements ou entre appartement et commun, y compris les gaines techniques.

- La surface d'une terrasse est mesurée nette, depuis l'extérieur du garde-corps jusqu'à l'extérieur de la façade.
- La surface d'une cave est la surface nette, murs extérieurs non compris.

Fissures

D'éventuelles fendilles ou fissures peuvent se présenter les premières années notamment à l'emplacement des joints entre les prédalles ou hourdis ainsi qu'à la jonction entre différents matériaux (murs, voiles béton, maçonneries, cloisons, faux plafonds, carrelages, tubs et baignoire, jonction charpente, etc ;...).

Ces fendilles et fissures, qui ne présentent aucun danger du point de vue de la stabilité, sont propres à la mise en œuvre et doivent être acceptées telles quelles par les acquéreurs.

Lors des réceptions provisoires et définitives, aucune remarque concernant ces éléments ne pourra être notée aux PV. Ces fissures ne peuvent d'ailleurs en principe être réparées avant au moins 1 an et le seront par l'acquéreur ou son peintre.

Séchage de l'appartement et ventilation

En fonction des circonstances (saison de construction, conditions de pluie avant mise sous toit, certains procédés de construction, saison de livraison ...), les appartements neufs présentent, lors de leur livraison, un taux d'humidité important, accentué si la mise en peinture s'est faite dans la foulée.

Les parois en sous-sol, notamment des caves, peuvent présenter une légère humidité de surface et /ou des traces d'infiltrations (ne pas entreposer de matériels et matériaux sensibles à l'humidité, vêtements, cuir, etc...)

Ces derniers points ne peuvent donner lieu à aucune contestation, ni à aucuns dommages et intérêts, ni à aucun retard dans les paiements de la part des acquéreurs.

Un phénomène de condensation peut être observé au niveau des aérateurs placés dans les châssis dû à la présence d'humidité résiduelle dans le bâtiment, notamment lors des premiers mois de l'occupation.

Pour y remédier et évacuer cette humidité, il est conseillé au début de l'occupation de l'appartement durant 1 ou 2 mois d'ouvrir l'aérateur, de placer le système de ventilation à une vitesse plus élevée et de chauffer les locaux de manière plus conséquente.

Le séchage doit donc impérativement se poursuivre pendant un temps d'occupation de l'ordre de 6 mois. Cette situation est encore accentuée si le mode de vie des occupants est générateur d'humidité élevée (douches ou cuisine intensive, plantes, aquariums, ...).

L'occupant veillera donc à assurer une bonne température et une importante ventilation. Le maître d'oeuvre ne peut être tenu pour responsable d'éventuels dommages dus au non respect de ces précautions : condensations, tâches, moisissures, à moins d'un défaut de construction établi (isolation, ventilation,...).

Remarque

Les appartements ne peuvent être considérés comme un produit « fabriqué en usine ». De ce fait, la perfection qui peut être exigée pour de tels éléments comme une voiture ou un mobilier par exemple ne peut être exigée pour un appartement exécuté dans des conditions toutes autres.

Tout en étant exempts de défauts importants, le produit fini et les matériaux mis en œuvre sont parfois sujets à des petits défauts minimes qui entrent dans les tolérances devant être admises par l'acquéreur, pour autant que le défaut en question ne soit pas préjudiciable à la pérennité de l'ouvrage.

Tolérances

Chapes et carrelages :

- Les tolérances sur le niveau fini des chapes sont définies par la NIT 189, classe 2, soit 3mm à la règle de 1m et 4mm à la règle de 2m.

Enduits :

- Les tolérances sont définies par la NIT 199 pour un degré de finition standard.
- Pour la planéité, contrôle : maximum 5mm tous les 2m dans le sens vertical et horizontal à la règle de 2m et tolérance : 2 ondulations de 2mm par règle.
- Pour l'aplomb : décalage entre plafond et sol de maximum 8mm /2,5m de hauteur.
- Retour de fenêtre : 1 à 2 irrégularités par 3 châssis et hors équerres de maximum 3mm pour des retours inférieurs ou égaux à 25cm et 5 mm pour des retours inférieurs ou égaux à 50cm.
- Pour la finition selon la NIT 199 : 4 irrégularités par 4m².

Réceptions

Réception provisoire

A la fin des travaux et avant la remise des clefs, une réception provisoire de chaque appartement sera réalisée lors de laquelle un procès-verbal de réception sera établi et signé par les deux parties qui procéderont alors à la levée de la garantie bancaire d'achèvement. Le paiement de toutes les factures devra avoir été réalisé une semaine au plus tard avant la réception provisoire pour permettre la remise des clefs. L'existence de remarques en marge de la réception provisoire n'autorise jamais l'acquéreur à reporter un quelconque paiement ou la mainlevée de la première moitié du cautionnement.

Les visites de réception provisoire auront lieu en présence des acquéreurs et du MO ;

Délai de mise en ordre : un délai pour mise en ordre des remarques de réception sera déterminé d'un commun accord entre le MO et l'acquéreur, le jour de la réception. Ce délai devra toutefois tenir compte du délai de fournitures particulières et des conditions requises pour procéder aux mises en ordre.

Après réception/remise des clés des parties privatives, les gênes et désagréments éventuels dus aux travaux encore en cours pour la finalisation de parties privatives d'autres propriétaires ou des parties communes, ne peuvent en aucun cas donner lieu à des contestations, réclamations, ristournes ou retenues de paiement.

L'acquéreur s'engage à adhérer aux règlements et réglementations ultérieurs concernant la participation à l'entretien ainsi qu'à toutes autres dépenses prévues au règlement de copropriété.

Réception définitive

Les réceptions définitives seront signées un an après les réceptions provisoires.

La réception définitive aura lieu selon les conditions définies à l'acte de base. Si l'acte de base ne prévoit rien, la réception définitive sera acquise tacitement un an après la réception provisoire si il n'y a pas eu de réclamations.

L'occupation précoce de l'appartement vaut réception définitive automatique et irrévocable de celui-ci.

La garantie décennale de l'appartement prend cours à la réception provisoire de celui-ci.

La garantie décennale est limitée suivant la loi. Des garanties supplémentaires sont octroyées par certains corps de métier (surtout les postes techniques) ces garanties débutent également à la réception provisoire.

Assurances et frais divers

Sont à charge du MO :

- Les éventuelles assurances de la résidence jusqu'au jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement. A partir de cette date, les primes sont à charge de la copropriété ;
- Les taxes des autorisations de bâtir ;
- Les frais de consommation des appartements non vendus.

Sont à charge des acquéreurs :

- L'impôt foncier à partir du jour de l'acte notarié ;
- Les frais de chauffage de l'immeuble pendant la construction, répartis au prorata des millièmes et à partir de l'acte d'acquisition ;
- Les frais d'installation et de raccordement des compteurs individuels (eau, électricité, chauffage) même si les frais pour ces raccordements sont facturés ou/et avancés par le MO. Ce dernier les refacturera de plein droit à l'acquéreur pour un montant forfaitaire de 3500 € hors TVA compris dans le prix de vente (ce montant ne comprend pas les frais d'abonnement et de mise en service) ;
- Les frais de consommations (hormis les frais de chauffage voir ci-dessus) seront pris en charge par les Acquéreurs des appartements à partir de la réception provisoire ;
- Assurances à partir du jour de la remise des clefs.
- Les frais de raccordement de télédistribution et de téléphonie ;
- En cas de changements accordés dans la partie privative d'un Acquéreur, les frais et honoraires en découlant.

Sont à charge des copropriétaires :

Sous le régime de la copropriété, à partir du jour de la première réception ou de l'occupation du premier appartement, sont charge de la copropriété :

- Toutes les taxes (taxes communales et autres) comme dans le cas d'une maison ;
- Les primes d'assurances ;
- Les frais de toute nature des parties communes (nettoyage/entretien) ;
- Les frais communs pour chauffage, eau, électricité et autres ;
- Les frais d'aménagement et entretien des extérieurs (abords, plantations, luminaires servant à l'éclairage extérieur, ...) sont calculés, répartis et supportés au prorata des millièmes de chaque copropriétaire.

Obligations des acquéreurs :

- Les acquéreurs ou tout tiers non mandatés par le MO ne peuvent se rendre sur chantier sans autorisation expresse du MO et ce jusqu'à la réception provisoire.

- Ne pas occuper ou entreposer du matériel de quelque sorte que ce soit dans l'appartement, ou autres parties de l'immeuble, avant la réception de celui-ci ; le MO ne pourra en aucun cas être tenu responsable pour tout dégât ou vol de marchandise ainsi déposée, sans l'accord écrit préalable de ce dernier ;
- Au cas où des firmes non-mandatées ou non-contractées par le MO devaient intervenir avant la réception provisoire, l'Acquéreur décharge expressément le MO et l'Architecte/Ingénieur de toutes garanties quelconques relatives à tous les travaux exécutés.

Divers

Limitation de responsabilité

Il est tout à fait interdit de faire des percements dans les dalles de sol, dans les murs porteurs, dans les colonnes, les poutres et les gaines et ce à quelque endroit que ce soit. Ni le promoteur, ni l'architecte, ni l'ingénieur ne pourront être rendus responsables si la stabilité du bâtiment est mise en cause par l'acheteur qui ne se tiendrait pas à cette interdiction.

Servitudes

L'ensemble du sous-sol, tant parties privatives que communes, est grevé de servitudes de passage des tuyauteries de quelque nature que ce soit, sans que ce fait puisse faire l'objet d'une réclamation quelconque de la part des copropriétaires.

Gérance (syndic)

La responsabilité de l'entretien quotidien et de la gestion des coûts communs incombe au syndicat d'immeuble. Ce syndicat agit selon les prescriptions générales légales et est désigné par les propriétaires au moment de l'assemblée générale des copropriétaires. Jusqu'au moment de la première assemblée générale, un syndicat provisoire sera engagé par le maître d'ouvrage.

REMARQUES

Raccordements

Parties privatives

Les raccordements portent sur l'électricité, l'eau, le téléphone, la télédistribution par câble et consistent à amener le service à l'appartement. C'est une opération technique. Ils consistent à :

- Pour l'électricité :
 - amener les câbles d'alimentation depuis le réseau jusqu'au local commun compteurs ;
 - fournir et installer les armoires compteurs ;
 - faire installer par la société de réseau les compteurs de chaque appartement et des communs;
 - raccorder les compteurs individuels au coffret divisionnaire de chaque appartement ;
 - faire certifier l'installation par une société agréée.
- Pour l'eau :
 - amener la conduite principale depuis le réseau jusqu'au local commun compteurs;
 - faire installer par la société de réseau les compteurs de chaque appartement et des communs;
 - raccorder les compteurs individuels au collecteur de chaque appartement par une tuyauterie individuelle.
- Pour le gaz :
 - amener la conduite principale depuis le réseau jusqu'au local commun compteurs;
 - faire installer par la société de réseau les compteurs de chaque appartement et des communs;
 - raccorder les compteurs individuels au jusqu'à l'appartement par une tuyauterie individuelle.
- Pour la télédistribution :
 - amener le câble depuis le réseau jusqu'au local technique de l'immeuble;
 - y faire installer les coupleurs ;
 - amener le câble jusqu'à chaque appartement aux prises prévues.
- Pour le téléphone :
 - amener le câble depuis le réseau jusqu'au local technique de l'immeuble,
 - y faire installer les répartiteurs ;
 - amener le câble jusqu'à chaque appartement aux prises prévues.

Tous les appartements seront équipés d'un compteur individuel d'eau, d'électricité et de gaz de la compagnie distributrice, qui seront placés dans un local technique commun. Un décompte annuel sera effectué par les sociétés de distribution d'eau. Les compteurs ainsi que les frais d'ouverture ne sont pas compris. Les frais relatifs aux raccordement aux réseaux de télédistribution et/ou de téléphone ne sont pas compris.

Abonnements

L'abonnement consiste à ouvrir le service à l'appartement, une fois que celui-ci est raccordé. C'est une opération commerciale.

Le choix et le coût de l'abonnement n'est pas pris en charge par le maître de l'ouvrage. Les abonnements sont souscrits par les propriétaires (ou locataires) auprès de la société de distribution de leur choix et après la prise de possession de l'appartement. Néanmoins :

- Pour l'électricité et le gaz : afin de pouvoir tester le bon fonctionnement de l'équipement de chaque appartement, les compteurs sont ouverts auprès d'un fournisseur d'énergie avant la réception au nom des futurs propriétaires s'ils sont connus (qui auront fourni au préalable une procuration). Le propriétaire aura le loisir ultérieurement, le cas échéant, de changer de distributeur ou de transférer l'abonnement au nom d'un éventuel locataire.
- Pour l'eau : la prise d'abonnement est faite automatiquement au nom des futurs propriétaires s'ils sont connus dès la pose du compteur par la société de réseau. Si le propriétaire n'est pas connu, au moment de la pose, l'abonnement lui sera transféré à la prise de possession de l'appartement.

Partie communes

Des installations séparées, reprises sur compteur commun, sont prévues pour l'éclairage et l'alimentation en eau des parties communes intérieures et extérieures : les frais des consommations indiquées à ces compteurs seront répartis au prorata des quotités attribuées à chaque propriété privative par l'acte de base.

CLAUSES TECHNIQUES DES PARTIES COMMUNES

Gros-oeuvre

Les murs seront en blocs de béton avec poutres et ouvrages en béton armé suivant l'étude de stabilité.

Les planchers sont en hourdis de béton augmentée d'une chape de compression déterminée par le bureau de stabilité.

Les maçonneries sont réalisées en blocs de béton creux. La maçonnerie en élévation est protégée, à sa base, contre l'humidité ascensionnelle par une membrane d'étanchéité continue sur toute l'épaisseur des murs.

Les maçonneries enterrées en contact avec la terre sont protégées par une membrane bitumineuse sur toute leur surface.

Le système d'égouts est exécuté selon les règles de l'art et les prescriptions du permis d'urbanisme. Un bassin d'orage de 10m³ servant à temporiser le rejet des eaux de pluie dans le réseau public a été imposé.

Toiture

Les toitures plates sont revêtues d'une membrane d'étanchéité posée sur une isolation thermique en polyisocyanurate.

L'évacuation des eaux de toitures se fait avec des tuyaux de descente en zinc.

L'accès à la toiture pourra se faire via l'exutoire motorisé.

Menuiserie extérieure

Les châssis des fenêtres et portes extérieures sont en pvc blanc et teinté en gris foncé côté faces extérieures.

Tous les châssis ouvrants sont oscillo-battants. Les châssis sont munis de double vitrage.

Spécificités de ce projet

- Les châssis des séjours sont munis de levant-coulissants.

Porte de garage

La porte commune est de type sectionnelle motorisée de qualité industrielle. Chaque acquéreur ayant un garage fermé ou un emplacement intérieur reçoit une commande automatique à distance.

Chauffage & sanitaire

Pas de chauffage des espaces communs

Un robinet de service avec un évier vidoir est prévu dans le local d'entretien.

Électricité

Les installations des parties communes sont raccordées sur un compteur commun distinct.

L'éclairage des parties communes est commandé par minuteries et détecteurs de mouvement ou boutons-poussoirs.

L'installation est complétée par un vidéophone et ouvre-porte électrique.

Les appareils d'éclairage de type led et les accessoires sont choisis par le maître d'ouvrage.

Locaux techniques (comptages et entretien) :

- 1 prise de courant
- 1 point lumineux avec interrupteur sur minuterie ou détecteur de mouvement

Local électricité

- 1 tableau général d'alimentation 3 x 400 v, compteurs bi-horaires vers les coffrets divisionnaires individuels des appartements
- 1 compteur bi-horaire + coffret communs

Hall d'entrée et couloir :

- Bouton(s)-poussoir(s) à témoin lumineux ou détecteur de mouvement pour le(s) point(s) lumineux
- Poste central de vidéophonie relié aux postes individuels des appartements
- Gâche électrique

Paliers des étages :

- 1 bouton(s) poussoir pour sonnerie par appartement
- Bouton(s)-poussoir(s) à témoin lumineux ou détecteur de mouvement pour le(s) point(s) lumineux
- 1 prise de courant

Ventilation

La ventilation du garage et des cavettes se fera de manière naturelle (grille dans murs) ou mécanique (ventilateurs).

La ventilation des locaux de comptage se fait de manière naturelle.

Ascenseur

Ascenseur électromécanique, particulièrement silencieux, peu consommateur de courant et rapise 1m/s/

L'installation sera réceptionnée par une société agréée, suivant les normes en vigueur et le r.g.p.t.

Système de télé service 24h/24. Ces prestations sont assurées lors de la prise d'un contrat de maintenance. Les frais liés à ce contrat et à l'ouverture de la ligne téléphonique sont à charge de la copropriété.

Finitions au choix de l'architecte et du maître d'ouvrage. Portes palières en inox. Porte automatique coulissante.

Ascenseur type 630 kg , 8 personnes, accessible aux personnes à mobilité réduite avec cabine de 110x140cm avec passage libre de porte 90cm.

Revêtements des murs et plafonds

Les murs et plafonds des halls communs, paliers d'étage communs et cage d'escalier seront plafonnés et peints

Les murs et plafonds du garage et des locaux techniques (compteurs et entretien) ne seront pas enduits (blocs de béton rejointoyés).

Selon nécessité, des faux-plafonds peuvent être installés dans le couloir du hall d'entrée.

Revêtements de sol

Hall d'entrée / hall des étages et escalier

- Les carrelages et plinthes sont choisis par le maître de l'ouvrage et sont de type grès cérame ton gris.

Garage

- Dalle de béton armée polie

Menuiseries intérieures

Les modèles de portes, de chambranles et ébrasements, quincailleries diverses sont choisis par le maître d'ouvrage en fonction des prescriptions incendie (porte coupe feu avec fermeture automatique) ainsi que les teintes.

Portes de cave : les portes à peindre seront dimensionnées de façon à assurer une ventilation haute et basse (sauf dans le cas de portes résistantes au feu).

Porte des communs au niveau 0 et portes des cavettes (garage, locaux compteurs, entretien)

- Bloc porte composé d'une huisserie en bois et d'une feuille de porte prête à peindre.
- Certaines portes sont rf 1/2h ou 1h. Pose par un placeur agréé.
- Béquille en inox.
- Serrure à clef ordinaire ou à cylindre.
- Pour la circulation de l'air, certaines portes sont posées de façon à obtenir un jour de 8 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité.
- Toutes les porte sont peintes, hormis les portes des 3 cavettes dans le garage.

Portes extérieure de l'entrée (en PVC):

- Tirant en inox
- Ouverture par gâche électrique reliée au vidéo-parlophone de l'appartement.

Ferme-portes :

- Suivant imposition, certaines portes sont équipées de ferme-porte : sortie de secours, locaux techniques, etc.
- Ferme-portes avec bras à coulisse ou à compas, placé du côté le moins visible.

Espaces extérieurs

L'entretien et la tonte des parties communes sont à charge de la copropriété dès réception.

L'entretien et la tonte des jardins et haies privatives sont à charge des acquéreurs dès réception.

Les divers revêtements de sol sont spécifiés en plan : gravier, pavés béton, dalle de béton lissé, tarmac, haies et plantations diverses.

La clôture existante est conservée

Divers

Implantation des extincteurs suivant agrégation du service des pompiers.

CLAUSES TECHNIQUES DES PARTIES PRIVATIVES

Gros-oeuvre

Toutes les maçonneries sont réalisées en blocs de béton de 9, 14 ou 19 selon les prescriptions du bureau de stabilité, notamment : les murs de séparation entre appartements, les murs entre appartements et hall commun, les murs porteurs et les cloisons intérieures, sauf mention contraire sur les plans.

Les murs de séparation entre appartements ainsi que les murs entre appartements et hall commun sont doublés (2 blocs de 14cm) et le creux est muni d'un isolant thermique et acoustique.

Les cloisons non portantes sont réalisées en blocs de plâtre de 10cm d'épaisseur.

La maçonnerie de parement est réalisée en brique de terre cuite.

Chauffage

Chauffage individuel au gaz. Il est prévu 2 radiateurs dans les espaces de jours, 1 radiateur par chambre et 1 radiateur par salle-de-bains

Les températures ambiantes suivantes sont garanties par - 8 °c : halls d'entrée 18 °c, séjours et cuisines 22°c, chambres 20°c, salle de bain et douches 24°c

Des cheminées concentriques type clv en alu sont prévues pour l'amenée d'air frais et l'évacuation des gaz brûlés des chaudières. Elles sont dimensionnées pour le raccordement de chaudières à condensation.

Sanitaire

L'installation est réalisée suivant les prescriptions du règlement en vigueur, des normes belges et des prescriptions de la société distributrice.

La tuyauterie est réalisée en tubes de type henko ou comap multiskin (3 couches) sans raccords sous la chape.

L'installation se fait suivant le schéma d'installation.

La plomberie comprend les tuyauteries de distribution d'eau froide, d'eau chaude, de décharge et de ventilation en rapport avec les appareils.

Cuisines

Les alimentations sanitaires sont réalisées selon l'implantation de la cuisine qui figure au plan.

Tuyauterie d'alimentation et d'évacuation pour l'évier et le lave-vaisselle. Si des changements sont souhaités, ils devront être acceptés au préalable par le maître d'ouvrage.

Salle de bain

Les appareils sanitaires prévus dans les salles de bain et wc, ainsi que leur implantation sont ceux qui figurent au plan.

Les mitigeurs en inox à disques céramiques ainsi que la douchette sont de marque (hans)grohe.

Les installations prévues se répartissent comme suit :

- Baignoire en acryl 1,70 m x 0,70 m + mitigeur bain-douche, flexible et pommeau posé
- Receveur de douche en acryl 120x90 extraplat ép. 5cm + paroi de douche vitrée de 120cm avec bras de maintien + mitigeur combiné avec flexible, pommeau et barre de fixation
- Meuble lavabo comprenant : une table en céramique avec simple vasque de 80 cm, mitigeur, un meuble blanc avec 2 tiroirs sous-lavabo, 1 armoire de toilette avec miroir et 1 éclairage.

Wc

- Wc suspendu en porcelaine avec siège blanc, réservoir avec 2 charges (normal + économique).
- Lave-mains avec robinet eau froide

Buanderie

- Tuyauterie d'alimentation et d'évacuation boiler et lave-linge
- Les séchoirs à prévoir par les occupants seront obligatoirement du type à condensation.
- Groupe de ventilation central de l'appartement avec tuyauterie d'évacuation des condensats

Électricité

L'installation est conforme aux prescriptions des règlements communaux et de la compagnie exploitante. Elle sera réceptionnée par un organisme de contrôle agréé.

L'installation sera entièrement encastrée sauf dans les caves et locaux non habitables. Elle sera établie de manière à ce que chaque appartement ait un compteur spécifique et indépendant.

Le tubage pour la télédistribution et le téléphone est prévu à partir de l'entrée du câble principal jusque dans chaque appartement.

Le coffret divisionnaire de chaque appartement comprend, outre les disjoncteurs automatiques, les protections différentielles réglementaires. Les installations prévues se répartissent comme suit (le plan électrique sera disponible)
Les alimentations électriques sont réalisées selon l'implantation de la cuisine qui figure au plan. Si des changements sont souhaités, ils devront être acceptés au préalable par le maître d'ouvrage
Tout les points lumineux sont munis de soquets avec ampoules Led

Matériaux

Le matériel de finition tel que prises de courant, interrupteurs, etc ..., sera de marque Niko ou Legrand modèle classique ton crème.

Composition

Living :

- 2 points lumineux avec interrupteur(s) simple direction en cas d'un accès au living et double direction en cas de deux accès.
- 5 prises de courant (3 simples, 1 double)
- 1 prise téléphone
- 1 prise tv
- Thermostat chauffage
- 1 poste mural de vidéophonie relié au poste central du sas d'entrée

Cuisine :

- 1 point lumineux en plafond avec interrupteur simple direction
- 2 éclairages indirects au niveau du plan de travail avec interrupteur sur appareil
- 1 prise de courant pour hotte
- 1 prise de courant pour frigo
- 1 prise de courant pour four
- 1 prise de courant pour lave-vaisselle
- Raccordement taques électriques
- 4 prises de courant au-dessus du plan de travail (2 doubles)

Buanderie

- 1 prise de courant pour le lave-linge
- 1 prise de courant pour le séchoir à condensation
- 1 prise de courant pour le congélateur
- 1 prise de courant pour le chauffage
- 1 prise de courant
- 1 point lumineux avec interrupteur simple direction
- 1 coffret divisionnaire

Ventilation

- 1 interrupteur placé soit dans la cuisine, soit en partie centrale de l'appartement, soit dans la buanderie selon la configuration des lieux.

Hall de jour / nuit

- Une sonnette indépendante est prévue à la porte d'entrée de chaque appartement.
- 1 point lumineux simple direction ou 2 points lumineux double direction (si long hall)
- 1 prise de courant
- Rem : des spots leds sont prévus pour B1, B2, B5 et B6 en raison du faux-plafonds installé dans le hall (gaine de ventilation)

W.c.

- 1 point lumineux simple en plafond avec interrupteur simple direction

Sdb

- 2 points lumineux simple direction : 1 au plafond et 1 en applique lavabo
- 1 double prise de courant lavabo

Chambres 1

- 1 point lumineux avec interrupteur simple direction
- 4 prises de courant (2 simples, 1 double)
- 1 prise télévision
- 1 prise téléphone

Chambres 2 et suivantes

- 1 point lumineux avec interrupteur simple direction
- 3 prises de courant (1 simple, 1 double)

Si cave

- Reliés au compteur individuel de l'appartement
- 1 point lumineux avec interrupteur simple direction
- 1 prise de courant

Si terrasse (1 x par appartement)

- 1 prise de courant hermétique
- 1 point lumineux au mur avec interrupteur simple direction
- 1 luminaire (selon choix du maître de l'ouvrage)

Ventilation mécanique double-flux à récupération d'énergie de type D

Les appartements sont munis d'un système de ventilation mécanique individuel de type D à récupération d'énergie conforme à la nbn50.001 via des bouches et des gaines d'aération.

L'air vicié de la cuisine, du wc, de la salle de bain et de la buanderie de chaque appartement est évacué vers la toiture et de l'air frais est amené dans le séjour et les chambres via des bouches de pulsion.

Les moteurs de ce système de ventilation sont super silencieux et ne consomment que très peu d'électricité. L'entretien est très limité et facile.

Un faux-plafonds est installé dans les halls d'entrée pour cacher les canalisations. Des spots leds sont installés dans ces faux-plafond afin d'éclairer les halls. L'installation de B7 et de B8 ne nécessite pas de canalisation dans les halls, dès lors il n'est pas prévu d'installer de faux-plafonds ni de spots encastrés dans ces logements.

Remarque

Il n'est pas prévu d'évacuation ni pour un séchoir ni pour une hotte: l'utilisation de séchoirs à condensation de vapeur et de hottes à charbon actif sont imposés.

Revêtements de murs et de plafond

Plafonnage

Les murs, hormis les cloisons en blocs de plâtre, et les plafonds sont revêtus d'un plafonnage lisse et blanc projeté. Les cloisons en blocs de plâtre sont munies d'un enduit fin.

Toutes les surfaces sont aptes à recevoir les finitions prévues (peinture, fibre de verre, papiers peints) selon les techniques adaptées de mise en oeuvre moyennant toutefois l'égrainage et le ponçage de finition des murs.

Toutes les arêtes extérieures en saillies sont renforcées par des cornières de renfort en métal galvanisé ou en matière synthétique.

Peintures

Tous les travaux de peintures des parties privatives sont à charge de l'acheteur (murs, plafonds,...). Les murs sont plafonnés, le ponçage et la préparation des murs pour peinture sont à charge du propriétaire.

Maçonneries brutes

Les murs et plafonds des cavettes ne sont pas enduits ni peints. Les blocs de béton sont rejointoyés.

Tablettes de fenêtres

Les tablettes des fenêtres sont en marbre blanc ou en béton reconstitué ton beige moucheté, poli et d'une épaisseur de 2 cm.

Faïence murales

Les faïences murales sont choisies par l'acquéreur chez l'entrepreneur désigné par le MO.

Les carrelage placés en pose droite ont une valeur minimale de 30 €/m² hors tva, fourniture prix public.

La salle de bains des appartements muni d'une douche est carrelée sur 2 des 4 murs sur toute la hauteur avec joints assortis.

La salle de bains des appartements muni d'une douche et d'une baignoire est carrelée sur toute la hauteur sur les parois de la douche et sur une hauteur de ± 1m sur le mur entre la baignoire (y compris) et la douche.

Revêtements de sol

Appartement

L'appartement est entièrement carrelé.

Un carrelage de format 60 x 60 cm gris rectifié placé en pose droite est prévu.

L'acquéreur à la possibilité de choisir d'autres carrelages ou plinthes chez l'entrepreneur désigné par le MO.
Le caisson du wc suspendu séparé est carrelé (même carrelage que le sol)

Isolation acoustique

Les sols sont réalisés en chapes flottantes isolées phoniquement par une couche acoustique en feutre et en mousse à structure pyramidale de 10mm d'épaisseur.

Au premier étage, cette couche est disposée directement sur l'isolation thermique en polyuréthane projetée au-dessus des hourdis recouvrant le garage.

Aux étages supérieurs, cette couche est disposée sur une chape d'égalisation isolante thermiquement de 3cm constituée de billes de polystyrène.

Cavettes

Les sols des caves 1 à 5 (le long du couloir d'entrée) sont carrelés.

Les sols des caves 6, 7, 8 (à côté du parking) sont finis en béton lissé.

Menuiseries intérieures – portes

Pose de portes intérieures et ébrasements ne demandent aucune finition.

L'acquéreur faire un choix dans la gamme de porte proposée.

Les blocs-porte résistant au feu sont placés par un placeur agréé.

Porte d'entrée des appartements

- Dimensions 93x201cm dans baies de 100x205cm
- Bloc porte résistant au feu EI30.
- Porte à chant plat avec huisserie assortie.
- Joint dans le listel
- Fermeture de sécurité à 3 points
- Cylindre standard 30x30
- Avec poignée et garniture alu bouton/béquille de sécurité ABUS sans vis extérieure
- Teinte : suivant choix promoteur (identique pour toutes les portes d'entrée pour une uniformité sur le palier)

Porte intérieures des appartements

- Dimensions 73x201cm dans baies de 80x205cm
- Bloc porte à battée, portes tubulaires avec huisserie assortie.
- Serrure à clef ordinaire (serrure à crochet)
- Béquille en inox.
- Où nécessaire, un arrêt de porte sphérique en inox et caoutchouc massif est mis en place.
- Pour la circulation de l'air, certaines portes sont posées de façon à obtenir un jour de 8 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité

Portes des caves:

- Dimensions 93x201cm dans baies de 100x205cm
- Bloc porte résistant au feu EI30 composé d'une huisserie en bois et d'une feuille de porte à peindre.
- Béquille en inox.
- Serrure à clef ordinaire.
- Pour la circulation de l'air, certaines portes sont posées de façon à obtenir un jour de 8 à 15 mm en partie inférieure, suivant nécessité.
- Les portes du couloir seront peintes par le maître d'ouvrage.

Menuiserie intérieure

Cuisine

Le mobilier (bas et haut) et l'équipement de cuisine est prévu selon l'implantation qui figure au plan :

- longueur 340cm pour B1 et B4

- longueur 420cm pour B2, B5, B7 et B8

Tout les électros sont compris (lave-vaisselle, frigo, four, taques vitro, hotte, évier et mitigeur)

Une crédence avec le même matériau que le plan de travail est prévu.

Les alimentations électriques et sanitaires sont réalisées selon l'implantation de la cuisine qui figure au plan. Tuyauterie d'alimentation et d'évacuation évier et lave-vaisselle.

Divers

Le mobilier ne fait pas partie du contrat.

Des caches-tuyaux verticaux sont prévus à l'arrière des wc pour cacher les décharges verticales.

Des caches tuyaux horizontaux ou des faux-plafonds sont prévus pour cacher les conduites de ventilation principalement dans les couloirs. Il n'est pas prévu de faux-plafond dans les buanderies afin que l'appareil de ventilation reste accessible.

Espaces extérieurs

Les balcons et terrasses

Les balcons à l'avant (b1, b2, b3, b4, b5, b6) seront réalisés en structure béton.

- Sol constitué d'une dalle monobloc en silex lavé (ton gris) inséré dans la maçonnerie. L'ensemble présente une pente et un siphon d'évacuation des eaux de pluie.
- Gardes-corps et pare-vues (entre balcons) métalliques protégés de la corrosion par métallisation et peinture de finition époxy.

Les terrasses du dernier étage (b7, b8)

- Sol constitué d'un revêtement en dalles céramiques (60cm x 60cm ép. 2cm) posé sur plots sur membrane bitumeuse.
- Gardes-corps et pare-vues (entre balcons) métalliques protégés de la corrosion par métallisation et peinture de finition époxy.

Les terrasses à l'arrière (b1, b3)

- Dalle de béton lissée teintée avec sciage imitant la réalisation d'un dallage.
- Pare-vues réalisés en métal ou en panneaux synthétiques.